

LÄHTESEISUKOHAD
DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS
Harju maakonna Saku valla Kasemetsa küla Karlsoni kinnistul

I LÄHTEANDMED

- 1.1 Saku Korterid OÜ ning Saku valla vahel on sõlmitud haldusleping detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks.
- 1.2 Saku Korterid OÜ ning Saku valla vahel on sõlmitud kokkulepe detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise lepingu sõlmimiseks.
- 1.3 Saku aleviku ja lähiala üldplaneering.
- 1.4 Saku valla üldplaneering.
- 1.5 Saku Vallavolikogu 18.05.2017. a vastuvõetud määrus nr 3: „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas“.
- 1.6 Planeerimisseadus.
- 1.7 Maaüksuse plaan.
- 1.8 Omandiõigust tõendavad dokumendid.

II DETAILPLANEERINGU VAJADUS NING EESMÄRK

On esitatud detailplaneeringu algatamise avaldus ja eskiislahendus detailplaneeringu algatamiseks Saku valla Kasemetsa küla Karlsoni kinnistul. Karlsoni kinnistu soovitakse jaotada kruntideks ning ehitada viis korterelamut. Detailplaneering on vaja koostada Karlsoni kinnistu kruntideks jaotamiseks ning hoonestusalade ja ehitusõiguste määramiseks korterelamute ehitamiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Karlsoni kinnistu (katastritunnus: 71801:005:0134; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 2,85 ha; kinnistusregistri nr: 6803202) kruntideks jaotamine ning hoonestusalade ja ehitusõiguste määramine korterelamute ehitamiseks.

III OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

- 3.1 Planeeritav ala asub Saku aleviku ja Kasemetsa küla piiril, Saku-Tõdva tee ja Tallinn-Lelle raudtee vahelisel alal. Planeeritav ala koosneb Karlsoni kinnistust, osaliselt Teetammi (katastritunnus: 71801:005:0638) maaüksusest ja osaliselt 11342 Saku-Tõdva tee (katastritunnus: 71801:006:1014) maaüksusest.
- 3.2 Planeeritava ala suurus on ca 3 ha (vt lisa 3).
- 3.3 Vastavalt Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringule (kehtestatud Saku Vallavolikogu 16. augusti 2012. a otsusega nr 60) asub planeeritav ala tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on osaliselt korterelamumaa, osaliselt haljasala ning osaliselt puhke- ja virgestusmaa. Detailplaneering on kooskõlas Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringuga.
- 3.4 Planeeritava ala lähiümbruses on kehtestatud Saku Vallavolikogu 13. märtsi 2008. a otsusega nr 15 Traani tee pumbamaja, Saale 1 ja Saale 2 kinnistute detailplaneering, Saku vallavalitsuse 10. jaanuari 2012. a korraldusega nr 45 Kõrgemäe III ja Kõrgemäe IV kinnistute ja lähiala detailplaneering; Saku Vallavalitsuse 3. mai 2016. a korraldusega nr 393 kehtestatud Tiigi tn 17 kinnistu detailplaneering. Planeeritava ala lähiümbruses on algatatud Saku Vallavalitsuse 9. oktoobri 2012. a korraldusega nr 872 Kõrgemäe ja Uus-Kõrgemäe kinnistute ja lähiala detailplaneering ja Saku Vallavalitsuse 29. novembri 2016. a korraldusega nr 1011 Tiigi tn 19 maaüksuse osa ja lähiala detailplaneering.
- 3.5 Planeeringuala üldiseloostus: tasase langusega ida suunas ning kõrghaljastuseta.
- 3.6 Karlsoni kinnistu on hoonestamata.
- 3.7 Kommunikatsioonid uusehituseks planeeringualal puuduvad (on olemas kõrvalaladel).

- 3.8 Maa-ameti andmetel põhjustavad planeeritaval alal kitsendusi 11342 Saku-Tõdva tee kaitsevöönd, elektripaigaldiste kaitsevööndid ja sidepaigaldiste kaitsevööndid.
- 3.9 Juurdepääs planeeritavale alale on 11342 Saku-Tõdva tee ja Uusmäe tänavalt.

IV NÕUDED KOOSTATAVALE DETAILPLANEERINGULE

- 4.1 Esitada situatsiooniskeem (M 1:10000 või M 1:5000).
- 4.2 Koostada käsitletava maa-ala detailplaneering kuni kahe aasta vanusel geodeetilisel plaanil mõõdus 1:500, 1:1000 või 1:2000, millele on kantud min 20 m ulatuses väljaspool planeeritava krundi piire olemasolevate katastriüksuste piirid, hoonestus, kõrghaljastus, olemasolevad insenerivõrgud ja juurdepääsuteed.
- 4.3 Detailplaneeringu projekti vormistamisel kasutada Siseministeeriumi poolt väljastatud leppemärkide legendi ning värvilahendust:
https://www.siseministeerium.ee/sites/default/files/dokumendid/Planeeringud/dp_leppemargid.pdf
- 4.4 Planeeringu koostamisel lähtuda Keskkonnaministeeriumi 2003. aastal välja antud trükisest „Soovitused detailplaneeringu koostamiseks“.
- 4.5 Detailplaneering peab vastama Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringule: tuleb järgida üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbeid ning üldplaneeringus määratud nõudeid korterelamumaale ning nõudeid hoonestuse kavandamisel korterelamumaale.
- 4.6 Detailplaneeringus kajastada planeeritava ala ning lähiümbruse olemasolevat olukorda ning lähiümbrusesse planeeritavat olukorda.
- 4.7 Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestada planeeritaval alal kehtivate piirangutega.
- 4.8 Detailplaneeringuga määrata: kruntide hoonestusala ja ehitusõigus (maakasutuse sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, krundi suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast); hoonete maksimaalne korruselisus ning paiknemise suund; ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded; nõuetekohased sanitaarkaitse- ja tuletõrjekujad, tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted; krundile pääs ja parkimise põhimõtted; haljastuse ja heakorra põhimõtted, piirete lahendus; servituutide vajadused; seadustest ja õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatus planeeritaval maa-alal.
- 4.9 Detailplaneeringus kajastada planeeritava hoonestuse ehitusliku situatsiooni selgitamise eesmärgil alljärgnevad arhitektuurinõuded:
- hoonete paiknemine krundil (hoonestusviis, hoonete arv, peahoone paigutus, vajadusel kohustuslik ehitusjoon, katuseharja või hoone põhimahu suund, kõrvalhoone paigutus jms);
 - kitsendused hoonetele (hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused - maksimaalne kõrgus maapinnast, korterite arv);
 - konstruktsioonipiirangud, tulepüsivus jm; ehitiste katus (kalded, materjal, viimistlus);
 - hoonete välisviimistlus;
 - krundi piirde: korterelamutel mitte ette näha.
 - arvestada piirkonnas olemasoleva hoonestusega.
- 4.10 Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.
- 4.11 Esitada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.
- 4.12 Planeeringualale juurdepääs kavandada võimalusel Saku-Tõdva teelt ja Uusmäe tänavalt
- 4.13 Esitada planeeringu elluviimise tegevuskava.
- 4.14 Detailplaneeringus esitada planeeringulahenduse illustratsioonid, et tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.
- 4.15 Detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei ole vaja detailplaneeringu koostamise käigus teha eraldi täiendavaid uuringuid. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

V NÕUDED PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEKS JA KEHTESTAMISEKS

- 5.1 Koostöö planeeringu koostamisel: Planeeringu koostaja kavandab tehnovõrkude ning tee lahenduse koostöös maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude ja tee omanikega või valdajatega. Kokkuvõtte tehtud koostööst esitada seletuskirjas, kirjalik koostöö kinnitus põhijoonisel või eraldi kooskõlastuse kirjas. Planeeringu koostamise korraldaja ja koostaja kaasavad planeeringu koostamisse planeeringuala naabruses asuvate kinnisasjade omanikud ja teised huvitatud isikud, kelle maakasutust planeeritava tegevuse elluviimine võib mõjutada. Kokkuvõtte tehtud koostööst esitada seletuskirjas, kirjalik koostöö kinnitus samuti põhijoonisel või eraldi koostöö kirjades.
- 5.2 Planeering kooskõlastatakse Maanteeametiga, Päästeametiga. Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Saku Vallavalitsus. Kooskõlastused ning koostöö esitada koondtabelina kõigis kolmes eksemplaris.
- 5.3 Planeeringu koosseisus esitada tugiplaan geodeetilisel plaanil ja väljavõtte Saku aleviku ja lähiala üldplaneeringust, kus on märgitud planeeritava ala täpne paiknemine ja antud leppemärkide seletused. Üldplaneeringut vt <http://sakuvv.kovtp.ee/et/uldplaneering>.
- 5.4 Planeeringu kausta lisada koopiad kõigist detailplaneeringu menetlemise õigusaktidest.
- 5.5 Planeeringu kausta lisada koopiad ajalehtede kuulutustest ning teavitamise kirjadest, millistes on avalikkust ning puudutatud isikuid informeeritud detailplaneeringu koostamise korraldamisest.
- 5.6 Detailplaneeringu kaustas eristada kehtestamisele kuuluv planeeringu dokumentatsioon (joonised ja tekstiline osa) ning lisad (teave planeeringu koostamise käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta; planeeringu lähteandmed, olemasoleva olukorra analüüs ja lähteseisukohad, planeeringu koostamise käigus tehtud vaheotsused ja muud planeerimisprotsessi käigus koostatud dokumendid; planeeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped; muu planeeringuga seotud ning säilitamist vajav teave).
- 5.7 Detailplaneeringu kaustas kasutada järjekorda: 1) tekstiline osa; 2) joonised; 3) lisad.
- 5.8 Esitada planeeritava ala geodeetiliste tööde aruanne allkirjastatult töid teostanud geodeedi poolt.
- 5.9 Enne tehnovõrkude ning tee omanike planeeringulahenduse heakskiitmist esitada detailplaneeringu eskiislahendus heakskiidu saamiseks Saku Vallavalitsusele. Koos detailplaneeringu eskiislahendusega esitab detailplaneeringu koostaja tõendi, et ta vastab planeerimisseaduse § 6 lõikes 10 märgitud planeerija definitsioonile.
- 5.10 Planeering esitada Saku Vallavalitsusele menetlemiseks kahes eksemplaris.
- 5.11 Enne detailplaneeringu vastuvõtmist esitada detailplaneeringu põhijoonis ja seletuskiri digitaalselt.
- 5.12 Planeering esitada Saku Vallavalitsusele pärast seadusjärgse menetluskorra läbimist (enne kehtestamise otsuse vastuvõtmist) kahes eksemplaris paberkandjal ning ühes eksemplaris elektronkandjal.

Lähteseisukohad koostas:

Priit Alekask

Saku Vallavalitsuse planeeringuspetsialist

tel 671 2441

saku@sakuvald.ee

(allkirjastatud digitaalselt)

Siiri Raagmets

vallasekretär